



Datum	Version
2018-01-22	1.1 2018-02-

Projektamn: Nybyggnad äldreboende/gruppboende i
Veberöd

Beställare: Annika Pettersson	Socialförvaltningen
-------------------------------	---------------------

Beställning av nybyggnad äldreboende/gruppboende i Veberöd

Typ av byggnation

BYGGNATION: beställs och beslutas av nämnd/KS/KF
(repetrande objekt, låg risk)

STRATEGISK* BYGGNATION: beställs och beslutas av
nämnd/KS/KF



Datum	Version
2018-01-22	1.1 2018-02-

Projektamn: Nybyggnad äldreboende/gruppboende i
Veberöd

Beställningen ska innehålla:

1. Förvaltningens / nämnden förslag till beslut	3
2. Bakgrund och behov	3
2.1. Bakgrund och verksamhetsbeskrivning	3
2.2. Behovsbeskrivning och syfte	3
2.3. Alternativ till investeringen.....	4
3. Lösningsförslag och avgränsningar	4
3.1. Lösningsförslag och mål (från Lundafastigheter)	4
3.2. Avgränsningar	5
4. Förutsättningar	5
4.1. Tidsram	5
4.2. Projektbudget och finansiering (från Lundafastigheter)	5
4.3. Driftkostnad (från Lundafastigheter)	6
4.4. Följinvesteringar	6
4.5. Gestaltning* (från Lundafastigheter)	7
4.6. Arbetsmiljö.....	7
4.7. Övrigt	7
5. Fastställande	7



Datum	Version
2018-01-22	1.1 2018-02-

Projektname: Nybyggnad äldreboende/gruppboende i Veberöd

1. Förvaltningens / nämnden förslag till beslut

Ärendenamn: Nybyggnad gruppboende i Veberöd

Beslutsunderlag: se nedan punkter 2, 3 och 4.

Ärendet Dnr SO2016/0182 var uppe i Socialnämnden den 9/11-2016 och förslag till beslut är:

att beställa ett äldreboende för 12-14 personer som ska tas i drift 2018 för vilket driftkostnader är beslutade i EVP 2017-2019 och ingår i socialnämndens stöd- och serviceplan

att översända ärendet till kommunstyrelsen.

Ärendet Dnr SO2016/0182 var uppe i Socialnämnden den 14/2-2018 och förslag till beslut är:

att översända komplettering av tidigare gjord beställning av äldreboende/gruppboende till kommunstyrelsen.

2. Bakgrund och behov

Inom socialnämndens område planeras ett nytt äldreboende med 14 platser. Boendets drift kommer delvis att ske genom lägre kostnader för placeringar på privata vårdhem och delvis genom beslutade medel i EVP 2017-2019. Sedan 2015 har Lund ny lokalinvesteringsprocess enligt vilken beställningar av ny- och ombyggnation, med en investeringsutgift som överstiger 5 000 tkr samt beslut av extern inhyrning där årshyran överstiger 500 tkr, beslutas av beställande nämnd.

2.1. Bakgrund och verksamhetsbeskrivning

Inom socialnämndens område planeras ett nytt äldreboende med driftstart 2018. Behovet är beskrivet i socialförvaltningens plan för boende, stöd och service 2014-2019, reviderad 2016. Behovet beskrivs där enligt följande.

”Förvaltningsövergripande diskussioner med vård- och omsorgsförvaltningen har förts beträffande framtida planering för äldre psykiskt funktionshindrade/äldre missbrukare med en omfattande somatiskt problematik. Resultaten av dessa är att det idag är stora svårigheter att bereda individerna plats inom ordinarie boenden i vård- och omsorgsförvaltningens regi. Det har inneburit att socialförvaltningen har börjat



Datum	Version
2018-01-22	1.1 2018-02-

Projektnamn: Nybyggnad äldreboende/gruppboende i Veberöd

bygga upp äldreboenden för målgruppen (gruppboenden Bardisanen och Fäladstorget). Behovet är stort och de befintliga platserna räcker inte till. Konsekvensen har blivit att fler brukare blivit placerade på enskilda vårdhem utanför Lunds kommun. För att kunna erbjuda brukare som önskar bo i Lund samt undvika fler externa placeringar behövs ett äldreboende med 14 platser.”

2.2. Behovsbeskrivning och syfte

Behov: Gruppboende 14 platser.

Effekt: Minska kostnaderna för köpt vård och minska kötid.

Nyttoanalys: Minskade kostnader och samhällsekonomiskt bättre

2.3. Alternativ till investeringen

Köpa vårdplatser av extern utförare.

Socialförvaltningen har i flera år önskat en tomt för byggnation, det finns inga anpassade lokaler att hyra för denna målgrupp.

3. Lösningförslag och avgränsningar

Projekt gruppboende Klosterängsvägen/Utsättaregränd ligger som referensbyggnad. En viss differens ska göras, ej egen spis i varje lägenhet pga äldreboende, lite större gemensamt kök, men i grund ungefär lika stor byggnad.

3.1. Lösningförslag och mål

Se skisser nedan. Referensprojekt gruppboende Klosterängsvägen som blev klart 2017, det var också för 14 boende, dock ej äldreboende. Det blir en viss mindre skillnad på utformning av lägenheternas kök samt det gemensamma köket, i övrigt oförändrat.

Klosterängsvägen blev billigare än budgeterat, vi hade en bra entreprenör och i princip inte några ätor. Kostnaden blev bara 22000kr/BRAM2, mot budgeterat 25000kr/BRAM2. Detta projekt handlades upp december 2015, de projekt vi har handlat upp nu i slutet på 2017 har legat på 30000kr/BRAM2 (skolor) – dvs högkonjunkturen är mycket styrande på kostnaderna.

Därför antog vi i EVP 2017-2019, 38 miljoner, vilket sedan höjdes till 40,5 miljoner i EVP 2019-2026. Dvs först ca 25000kr/BRAM2 och därefter 27000kr/BRAM2.



Datum Version
2018-01-22 1.1 2018-02-

Projektamn: Nybyggnad äldreboende/gruppboende i
Veberöd

BTA 1650 m² och BRA 1498m², samma som gruppboende Klosterängsvägen.

	Gruppboende, Äldreboende			
679700	Bardisanen Gruppboende	2010	33 700 000	27 088 820
663500	Flyktningbostäder Kristallen	2010	28 000 000	27 680 416
686400	Häradsrätten Gruppboende	2010		
675600	Tingsrätten Gruppboende	2012	34 000 000	28 168 717
750041	Klosterängen gruppboende 14 lgh	2017	37 500 000	32 800 000
698200	Äldreboende 14 lgh Tornsvälan	2019	40 500 000	
	Ombyggnader inomhusmiljöprojekt			

3.2. Avgränsningar

Inga avgränsningar, ett normalt gruppboende med personal dygnet runt.

4. Förutsättningar

4.1. Tidsram

Detaljplan pågår, samrådshandling upprättad 2017-10-06, PÄ35/2013. Önskan är att det skulle vara klart 2018, men det är orimligt. Socialförvaltningens önskar att byggnaden ska vara klar 2019. Rimligt är att så snart KS beslut finns, går projekteringen igång. Detaljplan måste vara godkänt och bygglov ska finnas när byggnation startar. Projekteringen kan påbörjas under tiden man samråder detaljplanen. Då tar det ca 2 år innan byggnaden är inflyttningsklar.

4.2. Projektbudget och finansiering (från Lundafastigheter)

- EVP 2019-2026 Socialnämnden antaget 42 miljoner varav 1,5 miljoner för inventarier.
- EVP 2017-2019, boendets investeringskostnad är beräknad till 38 mnkr. Enligt preliminära beräkningar uppgår hyreskostnaden till runt 2400 kr per kvm bruksarea.
- Några markkostnader (Mark och exploatering / Tekniska förvaltningen) har ännu inte kunnat fastställas då denna tomt endast är en liten del i en större detaljplan



Datum	Version
2018-01-22	1.1 2018-02-

Projektamn: Nybyggnad äldreboende/gruppboende i Veberöd

- Total tomtyta i detaljplanen, innan avstyckning är:

PLANDATA

Planområdets area: 8 hektar
Bruttoarea nya bostäder och allmän service: ca 1650 kvadratmeter BTA
Möjlig bruttoarea för verksamheter: cirka 11 000 kvadratmeter BTA
Parkmark: cirka 2,5 hektar

Byggrätten ges en maximal byggnadshöjd på 8,0 meter. Detaljplanen reglerar byggrätt, byggfri mark och mark som endast får bebyggas med komplementbyggnad och/eller skärmtak, till exempel ett miljöhus.

I dagsläget planeras en enda längsgående byggnadsvolym om cirka 1650 m² BTA. Som framtida utbyggnadsmöjlighet medger planförslaget ytterligare cirka 800 m² byggrätt i vinkel.

- **Ansökan om fastighetsbildning m m**
Det ankommer på Lunds kommun och berörda fastighetsägare att hos Lantmäterimyndigheten i Lund ansöka om erforderlig fastighetsbildning. I samband med ansökan om dessa åtgärder uppstår lantmäterikostnader vilka den som har nytta av åtgärderna, oftast sökanden, ska betala.
- Referensbyggnad gruppboende Klosterängsvägen blev kostnaden ca 34 miljoner.
- Boendets drift kommer delvis att ske genom lägre kostnader för placeringar på privata vårdhem och delvis genom beslutade medel i EVP 2017-2019.
- Investeringen infaller 2018-2019 och 2020, under projektering och byggtid.

4.3. Driftkostnad

- Utsättaregrändens intäkter är 972 000 kr/år 2018 från brukarna. Personalkostnader 8 099 000 kr/år 2018. Övriga kostnader, netto 3 450 000 kr/år 2018.
- Preliminär hyresberäkning med utgångspunkt i en investering på 40,5 miljoner kronor och 1 500 kvm BRA ger en årshyra på 3,7 miljoner kronor.
- Verksamhetens minskade driftskostnader uppskattas till cirka 1 500 000 kr/år 2018, baserat på 14 brukare. Driftkostnadsminskningen är mellanskillnaden mellan genomsnittlig nettokostnad per brukare som flyttat från privata vårdhem och boendets genomsnittliga nettokostnad.



Datum	Version
2018-01-22	1.1 2018-02-

Projektamn: Nybyggnad äldreboende/gruppboende i
Veberöd

4.4. Följdinvesteringar

- Påverkar denna investering andra relaterade objekt/projekt? Nej
- Innebär investeringen följdinvesteringar? Nej
- Befintlig infrastruktur, utklippt från detaljplanens samrådtext:

Trafik

Planområdet är kopplat till det regionala vägnätet via Björkhagavägen som löper längs områdets västra gräns. Björkhagavägen är lokal matargata för de bostadsområden som ligger på östra respektive västra sidan av gatan. Separat gång- och cykelväg finns på Björkhagavägens västra sida, för gång- och cykeltrafik söderut mot Dalbyvägen och vidare in till de centrala delarna av Veberöd.

Veberöd trafikeras av fyra olika busslinjer. Två av dem stannar vid hållplatsen "Försköningen" cirka 700 meter söder om planområdet, "160 - Lund - Dalby - Veberöd - Sjöbo" samt "SkåneExpressen 8 Malmö - Veberöd - Sjöbo". De andra två stannar vid hållplats "Centrum" cirka 1 kilometer söder om planområdet, "341 - Veberöd - Blentarp - Sjöbo" samt "309 - Veberöd - Stenberget - Skurup".

Planförslaget omfattar en förlängning av Pallvägen i öst som kopplas samman med Björkhagavägen. Detaljutformning och reglering ska verka för att den tunga trafiken till verksamhetsområdet kör via Pallvägen för att nå området. Längs med ny gata och de lokala gatorna inom området byggs gångbanor. Cykling föreslås ske i blandtrafik på lokalgator och i övrigt hänvisas cyklister till befintliga cykelnät.

Parkering löses på den egna fastigheten och gällande parkeringsnorm ska tillämpas.

Servitut och avstyckningar



Datum	Version
2018-01-22	1.1 2018-02-

Projektnamn: Nybyggnad äldreboende/gruppboende i Veberöd

Servitutet 12-VEB-793.1 avseende väg gällande till förmån för bostad- och industrifastigheten Veberöd 2:165 berörs av detaljplaneförslaget. Området som servitutsupplåtelsen avser planläggs som allmän plats (gata och parkmark), vilket innebär att servitutet ska upphävas.

Ledningsrätterna 1230-673.1 (starkström), 1230-673.2 (tele), och 1281K-21225.1 (vatten och avlopp) berörs av detaljplaneförslaget. Ledningsrätter fortsätter att gälla oförändrat vid fastighetsreglering och avstyckning.

Rätt att framdra ledningar inom planområdet kan regleras med ledningsrätt eller servitut endast inom u-område.

Avstyckning från Veberöd 2:113 och 55:1 för att bilda nya fastigheter för industri och kontor samt bostäder och vård är markerade som A-D i kartskissen nedan. Detaljplanen medger även indelning av fastigheterna A-D i mindre fastigheter.

4.5. Gestaltning



Föreslagen byggnad för äldreboende (Zoomarkitekter på uppdrag av Lundafastigheter)



Datum	Version
2018-01-22	1.1 2018-02-

Projektamn: Nybyggnad äldreboende/gruppboende i Veberöd



Den del av detaljplanen som berör äldreboendet.

4.6. Arbetsmiljö

Investeringen har varit uppe, dock har man inte diskuterat arbetsmiljön så tidigt i projektet med skyddsombud. Det finns inga ritningar ännu, bara referensprojekt.

5. Fastställande

Lund 2018-02-

Annika Pettersson
Förvaltningschef
Socialförvaltningen